

COLOMER EXPERTISES

La valeur ajoutée du conseil

Autour d'un socle d'activités centré sur la propriété commerciale, Colomer Expertises poursuit sa croissance dans la fidélité à son métier de base : l'expertise immobilière. Patrick Colomer, son fondateur en 2007, a constitué une force de frappe : collaborateurs performants, technologies de pointe, ouverture de bureaux en région, intégration d'un réseau européen, positionnement sur les secteurs d'avenir. Ce passionné de voile de 55 ans fait le point sur le développement de son cabinet et brosse la situation du marché.



contexte juridique et économique en constante évolution, ce qui permet d'établir une stratégie à court, moyen et long terme. Il faut savoir ce que cela vaut pour prendre la bonne décision. Tant les foncières que les locataires viennent notamment nous consulter pour le côté dynamique de nos expertises. Cette approche crée de la valeur ajoutée pour nos clients : ces derniers n'ont pas simplement un chiffre à un instant T, mais également une perspective et une vision sur leurs actifs. Cela permet à nos clients de prendre une décision en sachant où ils vont compte tenu de l'état du marché et de l'évolution de la jurisprudence.

ment à la puissance de notre base de données, initialement centrée sur les valeurs locatives et la propriété commerciale, et qui s'est élargie aux valeurs de murs.

Où en est le développement de votre société ?

P. Colomer : Elle continue de progresser. Notre objectif pour l'exercice 2019 est de passer le cap des 4 millions d'euros de chiffre d'affaires. En 2009 celui-ci était de 1,5 million...

L'expertise en régions, en forte croissance, représente 40 % de l'activité et les dossiers judiciaires environ 5 % — sachant que je suis inscrit sur la liste nationale des experts agréés par la Cour de cassation depuis 2018.

C'est pour accompagner ce développement que nous venons d'ouvrir un bureau à Bordeaux, dirigé par l'un de nos collaborateurs de longue date, Anthony ODILE, qui a retrouvé sa ville natale.

Nous allons ouvrir une seconde agence régionale à Nantes en 2019 et une dans les Hauts-de-Seine en 2020. L'immobilier c'est de la proximité, le fait d'être sur place va nous rendre plus performants.

En avril 2019, à Milan, Colomer Expertises a par ailleurs intégré Praxi Valuation, un réseau d'experts européens indépendants présents dans les principaux pays européens : Allemagne, Grande-Bretagne, Belgique, Italie, Suisse, Espagne... Cela nous permet de répondre à des demandes émanant d'une clientèle internationale, lesquelles augmentent du fait de la forte attractivité du marché immobilier français, qui reste cependant à deux vitesses.

Colomer Expertises, que vous avez fondé en 2007, est devenu un spécialiste reconnu de la propriété commerciale avant de s'ouvrir à d'autres domaines. Quelle est la spécificité de votre entreprise, pourquoi les clients vous font-ils confiance ?

Patrick Colomer : L'ADN de notre société est multiple, mais nous ne faisons que de l'expertise. Nous ne sommes ni agent immobilier ni gestionnaire. Que notre expertise établisse une valeur d'un million ou de 100 millions, nos honoraires sont les mêmes, ce qui nous rend totalement objectifs. Par ailleurs, notre société développe une expertise conseil qui répond à un besoin dans un

En quoi consiste votre point fort ?

P. Colomer : Il tient à l'organisation de ce cabinet, qui compte à ce jour 16 collaborateurs. Nous sommes à même de répondre à une demande importante et d'absorber d'importants volumes de dossiers car nous sommes très structurés. La société se caractérise en effet par une grande stabilité de ses équipes qui disposent ainsi d'une longue expérience, ce qui est indispensable dans notre métier. Cela nous a permis de développer une vraie culture d'entreprise et une ambition partagée entre les collaborateurs. Notre force tient égale-



Pour en venir à l'activité proprement dite, quelles sont les évolutions de vos métiers ?

P. Colomer : Les évolutions dans notre métier résultent d'une part de l'évolution du droit (ainsi de l'impact de la loi ACTPE dite Pinel depuis 2014) et de la jurisprudence, et d'autre part des mutations économiques profondes (dont l'évolution du commerce impacté par Internet et la politique des villes). Nous en tenons compte en mettant constamment à jour nos méthodes et nos outils de travail.

En quoi consistent vos relais de croissance ?

P. Colomer : Le cabinet se développe fortement sur les problématiques liées aux évaluations dans un contexte fiscal et d'expropriations, notamment dans le cadre du Grand Paris et des Jeux Olympiques. Le problème des organismes qui pilotent ces grands chantiers, c'est que leurs méthodologies s'éloignent des réalités du marché. Dans la détermination d'une indemnité d'expropriation, il arrive par exemple qu'un abatement pour occupation soit effectué sur les locaux commerciaux et d'activités, ce qui est en décalage avec le marché, ces derniers se vendant plus chers loués que libres... Nous avons ainsi pu remettre en cause dans certains cas l'abattement pour occupation, démontrant la réalité économique.

Où en est ce programme d'expropriation en Ile-de-France ? Le plus gros est-il déjà fait ?

P. Colomer : Certainement pas, nous n'en sommes qu'au début. Les responsables accélèrent mais, pour le moment, l'enjeu se concentre sur les futurs sites des JO au nord de Paris : Saint-Denis, Saint-Ouen, Clichy, Le Bourget... Ils s'occuperont après du sud de la capitale, ce qui représente pour nous un terreau d'activité jusqu'en 2024 et même au-delà.

Concernant les valeurs de murs de commerce, il y a trois ans, vous parliez déjà d'un « marché à deux vitesses ». Le constat a-t-il changé ?

P. Colomer : Bien au contraire, la logique est la même depuis 2016 et l'écart s'est même creusé entre les extrêmes. Les mauvais emplacements qui ne sont pas sécurisés et avec de la vacance sont délaissés. Sur les bons, on assiste en revanche à des surenchères. La commission Commerce de la RICS, dont je suis membre en tant que Chartered Surveyor, travaille précisément sur les problématiques d'internet et du commerce de centre-ville et de périphérie. Lors d'un colloque récent, il a été question d'une boutique située rue de Béthune à Lille, louée 2.000 € du mètre carré, relouée péniblement 600 € après le départ du locataire. Idem rue Saint-Ferréol à Marseille,

louée 1.800 €, relouée 600 €. De là à dire que le marché des commerces est en train de se retourner, il y a un pas que je ne franchirai pas, mais il faut suivre les indicateurs de près. Nous avons intégré dans notre base de données l'écart avec les anciens loyers afin de quantifier la baisse... ou les augmentations sur certaines artères de luxe.

Un mot pour terminer sur l'avenir de votre métier ?

P. Colomer : L'intelligence artificielle. Celle-ci va entraîner un traitement exponentiel de l'information et nous permettre d'affiner nos valorisations.



4 rue de Castellane
75008 Paris
Tél: +33 (0) 1 42 55 00 07

75 rue Chevalier
33000 Bordeaux
www.colomerexpertises.eu